PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

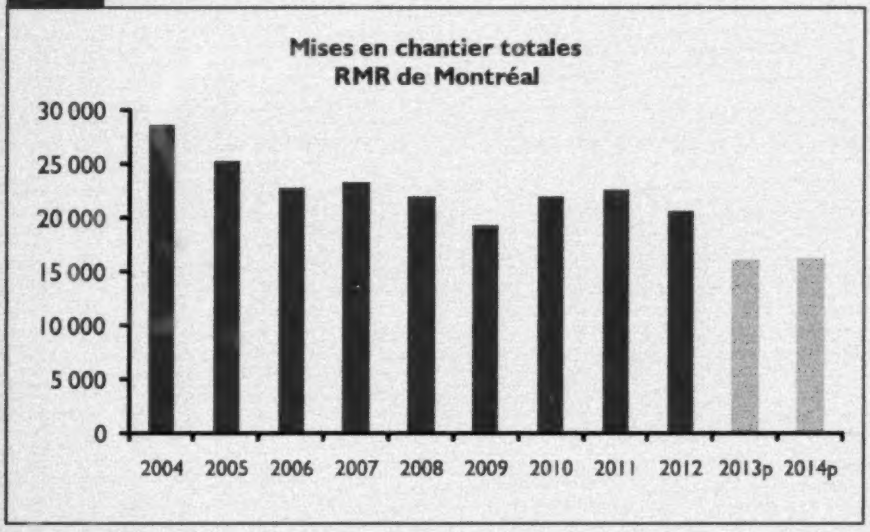
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Sur le marché du neuf, après une baisse marquée des mises en chantier en 2013 (-22 %), un léger regain est attendu en 2014 (+1 %).
- Le nombre de mises en chantier en 2014 (16 300) sera toutefois relativement faible par rapport aux années récentes.
- Les transactions sur le marché de la revente diminueront en 2013 (-6,5 %), pour ensuite augmenter en 2014 (+7 %).
- En 2014, le marché sera toujours équilibré et pourrait même avantager les acheteurs dans certains segments.
- La croissance du prix moyen de revente (+0,5 %) sera inférieure à l'inflation en 2014.

Figure 1



Source : SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : mises en chantier moins nombreuses qu'au cours des dernières années
3 Marché de la revente : croissance faible des prix moyens
4 Marché locatif : légère baisse du taux d'inoccupation en 2013 et 2014
5 Tendances économiques : contexte économique modeste
5 Démographie
7 Tendances en bref
8 Résumé de prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : mises en chantier moins nombreuses qu'au cours des dernières années

En 2013, les mises en chantier diminueront de façon marquée. Au total, 16 100 seront dénombrées, une baisse de 22 % par rapport à 2012. Les mises en chantier n'auront jamais été aussi faibles depuis le début des années 2000 et seront inférieures à la moyenne des cinq dernières années (21 000). Durant les neuf premiers mois de 2013, le recul a touché tous les segments de marché et tous les secteurs de la RMR. Il découle de la conjoncture économique, caractérisée par une croissance modérée, mais aussi – et surtout – de l'offre plutôt abondante sur les marchés de la revente et du neuf. Ce contexte fait en sorte que les constructeurs doivent s'ajuster à une demande moins élevée que durant les années précédentes.

C'est du côté des logements jumelés et en rangée que la baisse a été la plus forte durant les trois premiers trimestres de 2013 (-47 %). Cet important recul peut s'expliquer par un déplacement de la demande vers les copropriétés, plus abordables, ou encore par la volonté de certaines municipalités de densifier davantage leurs territoires.

En 2014, le nombre de mises en chantier augmentera légèrement, mais se situera toujours à de bas niveaux par rapport aux années antérieures. Au total, les fondations de 16 300 nouveaux logements seront coulées, une hausse de 1 % en regard de 2013. Le nombre prévu de mises en chantier sera relativement en phase avec les besoins démographiques.

Maisons individuelles

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2014 (+6 %), et ce, pour la première fois en quatre ans. Les conditions économiques plus favorables et le marché de la revente relativement équilibré se traduiront par une légère hausse de la demande de ce type de logement. Néanmoins, les 3 300 nouvelles unités qui s'ajouteront au parc résidentiel constituent un volume d'activité inférieur à celui des années passées. Durant la décennie précédente, jusqu'à 8 000 logements individuels ont été mis en chantier par année dans la RMR.

Plusieurs facteurs expliquent le déclin de la construction de maisons individuelles qui est observé à Montréal depuis une dizaine d'années. Le prix relativement élevé de ce type de logement limite la demande, notamment chez les accédants à la propriété. De plus, plusieurs municipalités de la RMR ont cherché à densifier leur territoire au cours des dernières années, ce qui a favorisé la construction de logements collectifs.

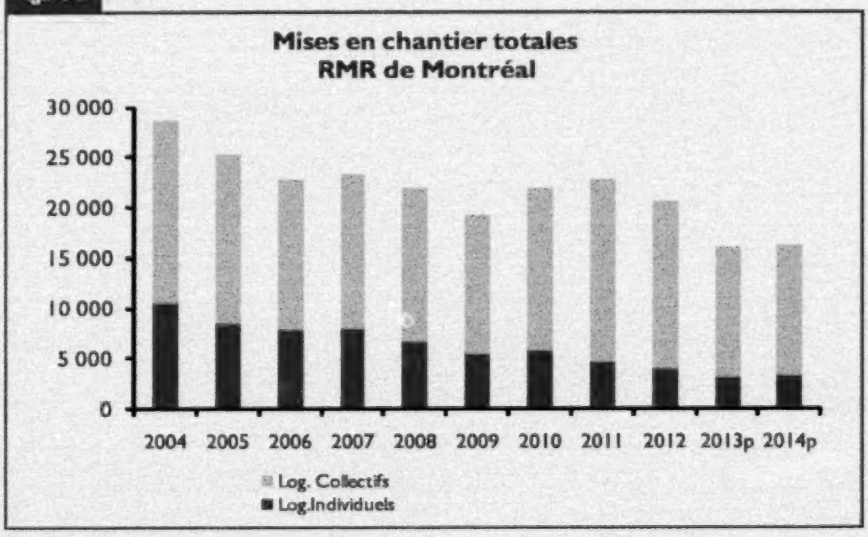
Le nouveau plan d'aménagement et de développement du territoire accentuera ce phénomène dans les prochaines années, tant sur l'île qu'en banlieue.

Par conséquent, les terrains disponibles pour bâtir des maisons individuelles se font rares, et la construction de ce type de logement s'éloigne du centre de la RMR; elle est même très forte dans certaines municipalités en périphérie de la RMR.

Logements collectifs

Dans le segment des logements collectifs, 13 000 mises en chantier sont prévues en 2014, un niveau stable par rapport à 2013. Tous les indicateurs pointent vers une baisse des mises en chantier de copropriétés en 2014, la troisième en autant d'années. Au total, 9 300 nouvelles unités en copropriété sont prévues, un recul de 3 %. Le marché de la copropriété restera tout de même le principal moteur de la construction résidentielle, car il produira jusqu'à 60 % du total des mises en chantier dans la RMR.

Figure 2



Source : SCHL

Le marché de la copropriété continuera de s'ajuster afin de permettre l'écoulement graduel des unités neuves et existantes. Le marché de la revente est à l'avantage des acheteurs et la croissance des prix s'est estompée, ce qui peut rendre les unités existantes plus attrayantes. Les acheteurs ont aussi l'embarras du choix sur le marché du neuf. Le nombre toujours relativement élevé d'unités en construction et la hausse graduelle, mais certaine, des copropriétés non écoulées inciteront les constructeurs à réduire le nombre de nouveaux immeubles. En dépit des conditions de marché, un nombre assez élevé de copropriétés seront construites en 2014, en raison notamment de la mise en chantier de grands immeubles au cœur du centre-ville[1].

Du côté des logements locatifs, 2 100 unités sont prévues, un nombre plutôt stable par rapport à 2013 mais qui demeure relativement faible en regard des années 2000 à 2010. Le taux d'inoccupation des logements locatifs se situait à 2,8 % à l'automne 2012; il est assez stable depuis 2006. De plus, la croissance rapide du parc des copropriétés offertes en location fait en sorte que l'offre actuelle permet vraisemblablement de répondre assez bien à la demande de logements locatifs. Rappelons également que, pour les constructeurs, les immeubles de logements locatifs demeurent plus difficiles à rentabiliser que les ensembles de copropriétés. Pour ce qui est de l'autre segment du marché locatif, celui des résidences pour personnes âgées, très peu d'unités neuves sont prévues. Le taux d'inoccupation y est maintenant de plus de 8 %, et la croissance démographique de la clientèle cible est faible et reflète le creux démographique des années 1930.

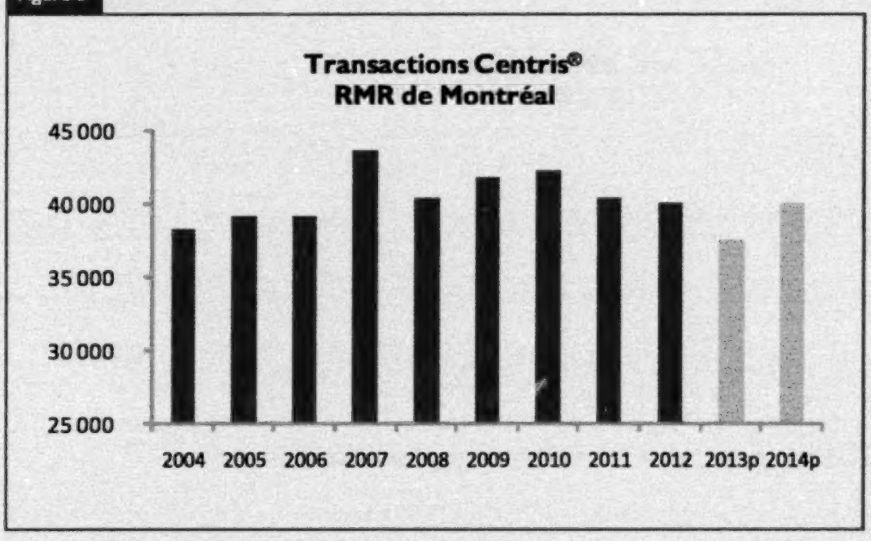
Marché de la revente : croissance faible des prix moyens

Sur le marché de la revente, 37 500 transactions seront enregistrées en 2013 sur le réseau Centris®, une baisse de 6,5 % par rapport à 2012. Il s'agira du plus faible niveau d'activité depuis le début des années 2000. Ce ralentissement découlera de l'essoufflement de la demande de logements existants, qui s'est surtout manifesté au début de 2013 et qui résulte de la faible croissance économique et, en partie, du contexte financier. Au premier trimestre de 2013, le nombre de transactions a reculé de 18 % par rapport à la même période en 2012. Depuis, le marché a repris un peu de vigueur, le nombre de transactions ayant atteint des niveaux plus élevés à partir du mois d'avril, ce qui a permis au marché de regagner un peu de terrain par rapport à 2012. Le rythme des transactions restera plus soutenu d'ici la fin de 2013, mais, au final, un recul marqué est attendu pour l'ensemble de l'année.

Du côté de l'offre, le nombre d'inscriptions courantes sur le réseau Centris® a continué son ascension tout au long de l'année. Il progressera de 12,5 % en 2013 par rapport à 2012, pour atteindre 30 500. La baisse des transactions, conjuguée à la forte hausse des inscriptions courantes, fait en sorte que la pression sur les prix est faible. Le prix moyen global sur Centris® augmentera de 1,2 % dans la RMR de Montréal en 2013.

En 2014, grâce à la légère amélioration des conditions économiques, à la croissance du nombre d'emplois et à l'activité inhérente à l'augmentation de la taille du parc résidentiel, le rythme des transactions continuera de progresser durant la première moitié de l'année. En 2014, 40 000 transactions seront enregistrées, une

Figure 3



Source : FCIQ par le system Centris® Prévisions : SCHL

[1] Près de 1 500 unités réparties dans quelques grands immeubles sont attendues d'ici la fin de 2014.

hausse de 7 % comparativement à 2013 et un niveau plus proche de ceux des années 2011 et 2012. La hausse des taux hypothécaires prévue en 2014 fera diminuer quelque peu le rythme des transactions au deuxième semestre de l'année.

Pour ce qui est de l'offre, les conditions de marché étant plus détendues, les acheteurs seront moins nombreux à mettre en vente leur habitation. Ainsi, les nouvelles inscriptions diminueront légèrement (-1 %) et le nombre d'inscriptions courantes sera stable. Les conditions de marché demeureront équilibrées, et les pressions exercées sur les prix seront de nouveau faibles (+0,5 %).

Le marché de la copropriété continuera d'être plus détendu que ceux de la maison unifamiliale et du plex. Ayant enregistré une croissance importante du nombre d'inscriptions, conséquence directe des unités mises en chantier ces dernières années, ce segment favorise les acheteurs depuis la deuxième moitié de 2012. Le nombre de nouvelles inscriptions ayant récemment plafonné, le marché des copropriétés se stabilisera en 2014, mais demeurera à l'avantage des acheteurs. Le prix moyen des copropriétés diminuera légèrement en 2014.

Les marchés de la maison unifamiliale et du plex resteront équilibrés; le nombre d'inscriptions courantes y a progressé plus lentement que dans le segment des copropriétés au cours des derniers trimestres, et les prix moyens y augmenteront faiblement.

Marché locatif : légère baisse du taux d'inoccupation en 2013 et 2014

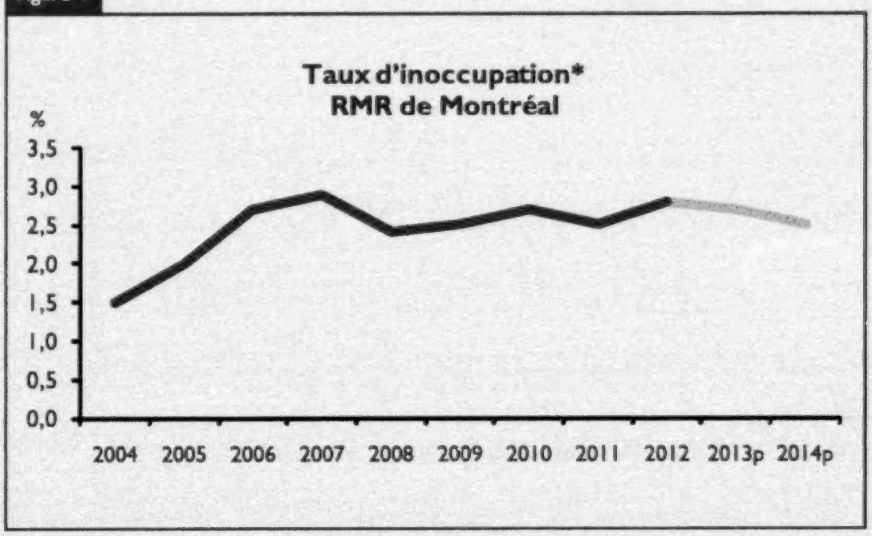
À l'automne 2013, le taux d'inoccupation s'établira à 2,7 % et accusera ainsi une faible baisse par rapport à l'automne 2012 (2,8 %). Le léger resserrement du marché découlera d'une demande un peu plus ferme et d'une offre plutôt stable.

En 2013, le mouvement d'accession à la propriété a été un peu moins important qu'au cours des dernières années. De plus, la croissance de l'emploi chez les 15 à 24 ans et le nombre toujours élevé de nouveaux arrivants ont également soutenu la demande. Rappelons que le taux d'inoccupation est relativement stable depuis 2006; il oscille entre 2,4 et 2,9 %.

En 2014, le marché évoluera de façon similaire. La demande augmentera de nouveau, alors que l'offre sera stable. Le taux d'inoccupation se chiffrera à 2,5 % à l'automne. La demande de logements locatifs sera alimentée par les mêmes facteurs. Les nouveaux arrivants soutiendront de nouveau la demande locative, et le mouvement d'accession à la propriété continuera de s'estomper. Les accédants à la propriété, qui ont souvent moins d'avoir propre que d'autres types d'acheteurs, ont tendance à opter pour des logements de prix plus abordable et choisissent dans bien des cas de faire l'achat d'une copropriété. Avec la hausse prévue des taux d'intérêt, moins de locataires quitteront leur logement pour acheter une copropriété.

Du côté de l'offre, le nombre très faible de nouvelles unités locatives construites ces dernières années fait en sorte que le parc locatif croît très peu.

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Tendances économiques : contexte économique modeste

Après avoir progressé de 1,0 % en 2012, le produit intérieur brut du Québec connaîtra de nouveau une croissance modeste en 2013 (+1,3 %). La lenteur de la reprise économique mondiale et la vigueur du dollar canadien continuent d'agir comme un frein aux exportations. De plus, la grève de l'industrie de la construction à la fin du printemps est également venue affaiblir la croissance de l'économie québécoise en 2013. Stimulée par l'amélioration du secteur extérieur, l'économie de la province croîtra à un rythme plus soutenu en 2014. Le PIB provincial augmentera de 2,0 %.

Le nombre d'emplois connaît une augmentation plus élevée que la moyenne provinciale dans la RMR de Montréal depuis le début de 2013. Sa croissance se chiffrera à 2,1 % pour l'ensemble de l'année, ce qui entraînera une légère diminution du taux de chômage, qui s'établira à 8,3 % (il était de 8,4 % en 2012). La croissance du marché de l'emploi en 2013 est un peu plus marquée du côté des emplois à temps partiel que du côté des postes à temps plein. La croissance des emplois à temps partiel profite surtout aux 15 à 24 ans et a donc eu un impact positif sur la demande locative.

Les secteurs des services financiers, de la construction, de la santé et du commerce de détail ont été les plus dynamiques en matière de création d'emplois. Par contre, des pertes d'emplois ont été accusées dans les secteurs de la fabrication, des services de l'enseignement et de l'administration publique. En 2014, moins de vigueur est attendue notamment dans le secteur de la construction, et le secteur manufacturier continuera d'enregistrer des pertes d'emplois. Ainsi, la croissance du niveau de l'emploi sera plus modérée (+1,0 %). Le taux de chômage diminuera progressivement, pour s'établir à 8,3 % en 2013 et à 8,2 % en 2014.

Démographie

Le solde migratoire, facteur important de la demande d'habitations dans la région de Montréal, notamment sur le marché locatif, sera plutôt stable et relativement élevé cette année et l'an prochain. Le solde se chiffrera à 32 600 en 2013 et à 32 900 en 2014, alors qu'il était de 32 642 en 2012.

Si la RMR de Montréal enregistre un solde migratoire négatif avec les autres régions du Québec et les autres provinces canadiennes, elle continue toutefois d'accueillir un nombre élevé d'immigrants. En 2012, plus de 45 000 immigrants, soit la grande majorité des nouveaux arrivants au Québec, se sont installés dans la RMR. Les cibles d'immigration du gouvernement demeurant stables[2], le nombre d'immigrants restera à un niveau élevé au cours des deux prochaines années. L'immigration a un impact important, notamment sur la demande de logements locatifs, puisque la plupart des nouveaux arrivants commencent par louer un logement.

Le solde migratoire de la RMR est réduit par la migration interprovinciale et infraprovinciale. Plusieurs milliers de Montréalais quittent chaque année la région pour s'installer dans d'autres provinces canadiennes, notamment dans l'Ouest canadien, où les perspectives d'emploi sont plus favorables. La RMR perd aussi des habitants au profit des autres régions du Québec.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[3].

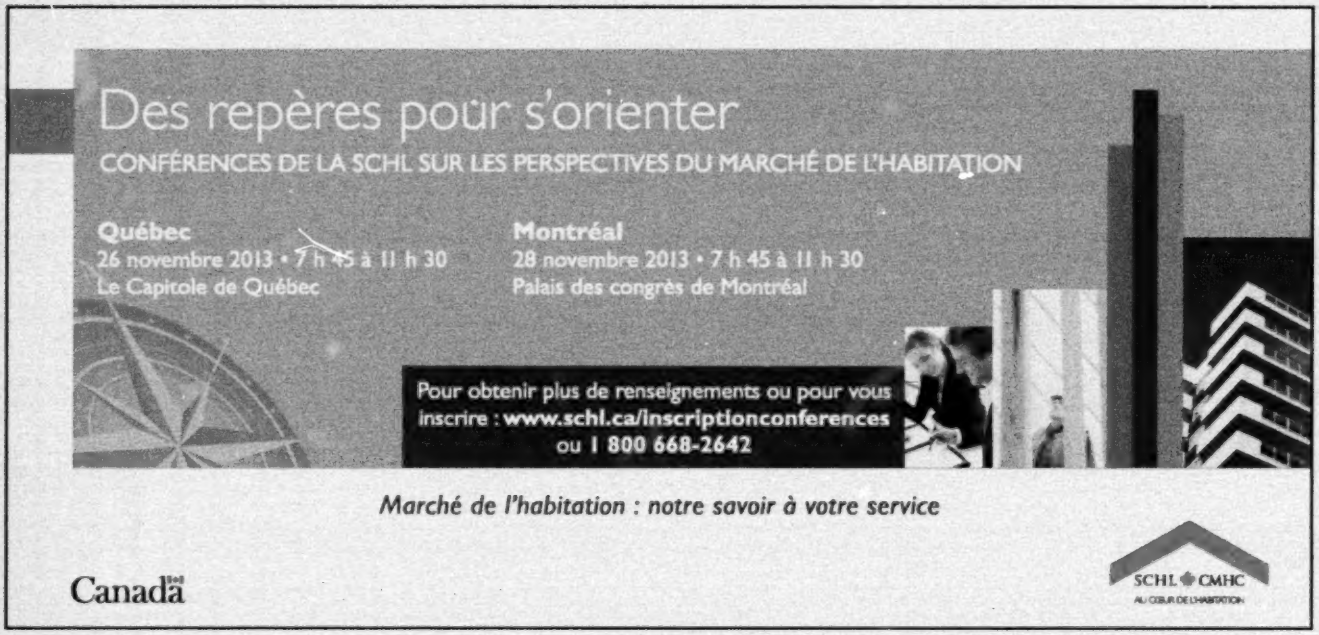
Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

---

[2] Sources : Plan stratégique 2012-2016 et Plan d'immigration du Québec 2013, ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles

[3] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.



Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux d'intérêt	Les taux hypothécaires seront toujours bas par rapport aux données historiques et favorables à la demande sur le marché de l'habitation.
Emploi	En 2013, l'emploi connaîtra une augmentation (2,1 %) plus forte que la moyenne provinciale dans la RMR de Montréal. Sa croissance est un peu plus marquée du côté des emplois à temps partiel que du côté des postes à temps plein.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne sera stable en 2013 dans la RMR de Montréal. La croissance nette des revenus (corrigée de l'inflation) est légèrement négative, ce qui limite la demande d'habitations.
Population	La population croîtra de façon modérée, principalement grâce à l'immigration soutenue.
Revente	Selon les prévisions, 40 000 transactions seront conclues en 2014, soit 7 % de plus qu'en 2013. Le marché restera équilibré et pourrait même avantager les acheteurs dans certains segments. La croissance du prix moyen de revente (+0,5 %) sera inférieure à l'inflation.
Autres	Le solde migratoire sera plutôt stable et relativement élevé cette année et l'an prochain. Il se chiffrera à 32 600 en 2013 et à 32 900 en 2014, alors qu'il était de 32 642 en 2012.

Risques associés aux prévisions :

À la baisse

- Une croissance de l'économie et de l'emploi plus faible que prévu, notamment en raison du contexte incertain aux États-Unis, limiterait la demande d'habitations, ce qui aurait comme impact d'atténuer la reprise de l'activité sur le marché de la revente et d'entraîner un nouveau recul des mises en chantier.
- Une hausse plus marquée du nombre de copropriétés non écoulées pourrait se traduire par une baisse plus importante des mises en chantier de copropriétés en 2014.

À la hausse

- Étant donné que le ralentissement du marché de la copropriété se poursuivra, les constructeurs pourraient avoir un certain regain d'intérêt pour la construction de logements locatifs à moyen terme.

Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Automne 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 789	4 653	3 959	3 100	-21,7	3 300	6,5
Logements collectifs	16 212	18 066	16 632	13 000	-21,8	13 000	0,0
Tous types de logement confondus	22 001	22 719	20 591	16 100	-21,8	16 300	1,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	343 513	362 243	407 065	435 500	7,0	453 000	4,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,1	2,9	1,4	1,0	-	1,0	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	42 298	40 355	40 091	37 500	-6,5	40 000	6,7
Nouvelles inscriptions Centris®	72 137	75 473	77 074	77 600	0,7	77 000	-0,8
Inscriptions en vigueur Centris®	21 333	24 708	27 108	30 500	12,5	29 500	-3,3
Prix Centris® moyen ($)	293 011	308 856	321 075	325 000	1,2	326 500	0,5
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	2,5	2,8	2,7	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	700	719	711	720	-	730	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,5	3,5	3,2	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,6	5,4	5,3	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	1 954 200	1 952 500	1 978 800	2 020 000	2,1	2 040 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	2,6	-0,1	1,3	2,1	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	8,6	8,3	8,5	8,3	-	8,2	-
Migration nette	32 413	30 432	32 642	32 600	-0,1	32 900	0,9

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2013-2014)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

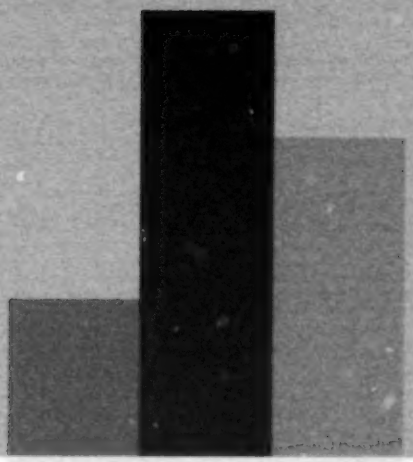
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64293_2013_B02